

Sygn. akt **VIII C 1299/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko S. P., M. P. oraz K. P.

o zapłatę

***I. zasądza od pozwanych S. P., M. P. oraz K. P. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 9.474,36 zł (dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt cztery złote i trzydzieści sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od:***

***- kwoty 7.956,62 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia 10 października 2013 r.,***

***- kwoty 8.238,60 zł od dnia 11 października 2013 r. do dnia 15 kwietnia 2014 r.,***

***- kwoty 9.474,36 zł od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;***

***II. w pozostałej części powództwo oddala;***

***III. zasądza od strony powodowej na rzecz każdego z pozwanych po 309,35 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.***

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych S. P., M. P. i K. P. solidarnie kwoty 24.576 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 20.916,05 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.659,83 zł od dnia wniesienia pozwu (dnia 16 kwietnia 2014 r.) do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podała, że pozwani bezumownie korzystali z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., nie uiszczając na rzecz strony powodowej stosownego odszkodowania. Strona powodowa wyjaśniła, że dochodzona pozwem suma obejmuje kwotę 20.916,05 zł tytułem odszkodowania za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 września 2013 r. oraz kwotę 3.659,83 zł tytułem skapitalizowanych na dzień 30 września 2013 r. odsetek ustawowych w zapłacie opisanych należności.

W dniu 15 maja 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwani wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucili, że strona powodowa nie wykazała swoich roszczeń co do zasady i co do wysokości. Na rozprawie w dniu 3 października 2014 r. pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia za okres sprzed 16 kwietnia 2011 r.

Między stronami procesu bezsporne było, że od stycznia 2011 r. do października 2013 r. pozwani mieszkali w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W., którego powierzchnia wynosi 46 m<sup>2</sup>.

Oddaleniu podlegały wnioski dowodowe strony powodowej o dopuszczenie dowodów z dokumentów złożonych w kserokopiach. Kserokopie nie mogą bowiem stanowić dowodów, nie będąc dokumentami w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 37/94, OSNC 1994/11/206; a także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 401/06, LEX nr 453727, oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, LEX nr 607254).

Dołączony do pozwu wydruk z kartoteki finansowej nie mógł być natomiast dowodem potwierdzającym wysokość odszkodowania, do zapłaty którego pozwani byli zobowiązani, albowiem jako dokument prywatny stanowił on jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Moc dowodowa dokumentu prywatnego nie obejmuje zaś potwierdzenia, że miały miejsce fakty w nim stwierdzone (podobnie Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 sierpnia 2012 r., I CSK 25/12, LEX nr 1231454).

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną roszczeń objętych powództwem stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 150), według którego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Za bezsporne Sąd uznał, że w okresie objętym powództwem pozwani zajmowali sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pozwani nie zaprzeczyli bowiem w sposób wyraźny twierdzeniom pozwu w tym zakresie, pomimo procesowego obowiązku ustosunkowania się do nich (art. 210 § 2 k.p.c.), a jedynie zakwestionowali, aby byli zobowiązani do zapłaty odszkodowania, a także negowali twierdzenie, iż zaprzestali płacenia odszkodowania. O zajmowaniu przez pozwanych lokalu świadczy przy tym fakt, iż mieszkają w nim obecnie (tam został im doręczony pozew, a nie wskazali innego miejsca zamieszkania). Zgodnie z art. 6 k.c., to na pozwanych, a nie na stronie powodowej, spoczywał natomiast ciężar wykazania, że przysługiwał im tytuł prawny do lokalu bądź iż spełnili świadczenie objęte powództwem. W tej sytuacji uznać należało, że pozwani byli zobowiązani do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.), którego wysokość powinna odpowiadać wysokości czynszu najmu, jaki strona powodowa mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 zd. pierwsze u.o.p.l.).

Ze względu na to, że spór dotyczył lokalu komunalnego dla określenia czynszu najmu jaki mógłby uzyskać właściciel nieprawidłowe byłoby przyjęcie stawek wolnorynkowych. Wprawdzie w obecnym stanie prawnym nie obowiązują już obostrzenia związane z czynszem regulowanym, tj. czynszem, którego wysokość nie mogła przekroczyć określonej w ustawie wartości (zob. art. 20 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – tekst jedn. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 z późn. zm.), ale wysokość czynszu za lokale mieszkalne należące do zasobu komunalnego danej gminy nie jest dowolna, lecz jest określona przez jej organ wykonawczy (art. 8 pkt 1 u.o.p.l.), czyli w wypadku powodowej Gminy W. w drodze zarządzenia Prezydenta W.. Taki sposób określenia stawek czynszu najmu lokali komunalnych czyni w zasadzie zbędnym prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu. Ewentualnym przedmiotem dowodu mogłaby być - o ile nie byłaby bezsporna - powierzchnia lokalu, od której zależy ostateczna wysokość czynszu. Odpowiednia inicjatywa dowodowa byłaby natomiast wymagana od strony powodowej w razie domagania się odszkodowania uzupełniającego z art. 18 ust. 2 zd. drugie u.o.p.l., które obejmuje dalsze ponoszone przez właściciela

straty, np. w związku z koniecznością ponoszenia innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, w szczególności opłat za energię elektryczną, wodę, itp.

Na uwzględnienie zasługiwał przy tym zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia za okres od stycznia do marca 2011 r. W ocenie Sadu, zgłoszenie tego zarzutu na rozprawie nie spowodowało przy tym zwłoki w rozpoznaniu sprawy, a w szczególności nie wymagało prowadzenia postępowania dowodowego, gdyż strona powodowa nie wskazywała na rzeczywistą potrzebę powołania nowych twierdzeń i dowodów.

Stanowiąc w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. o obowiązku uiszczania odszkodowania co miesiąc, ustawodawca wyraźnie przesądził o jego okresowym charakterze, a więc - zgodnie z art. 118 k.c. - termin przedawnienia roszczeń wynosi w tym wypadku trzy lata (tak również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, LEX nr 1243072, oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, LEX nr 1438649). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.p.c.). Ze względu na odszkodowawczy charakter świadczenia z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. uznać należy, że staje się ono wymagalne dopiero z upływem danego miesiąca, bo dopiero wówczas możliwe jest stwierdzenie, iż właściciel poniósł szkodę w związku z bezumownym zajmowaniem lokalu. Biorąc zaś pod uwagę, że świadczenie to jest zbliżone funkcją to czynszu najmu, to w wypadku braku odmiennych ustaleń powinno być płacone do dziesiątego dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.). W dniu 16 kwietnia 2011 r. (trzy lata przed wniesieniem pozwu) wymagalne były zatem roszczenia obejmujące świadczenia za okres do marca 2011 r. i w stosunku do nich zarzut przedawnienia był zasadny.

Zgłoszenie zarzutu przedawnienia nie było przy tym sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie stanowiło nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd podziela dominujący w orzecznictwie pogląd, że jedynie wyjątkowo można nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia roszczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, Lex nr 179977 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., V CK 399/02, Lex nr 175965). Skoro więc strona powodowa zaniechała wcześniejszego złożenia pozwu, a jej zwłoka w tym zakresie nie była w żadnej mierze spowodowana zachowaniem pozwanych, to powinna liczyć się z możliwością skorzystania przez nich zarzutu przedawnienia.

Ustalając wysokość odszkodowania obciążającego pozwanych od kwietnia 2011 r. do października 2013 r., Sąd miał na względzie określoną przez Prezydenta W. wysokość stawek czynszu. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta W. z dnia 28 kwietnia 2011 r. nr (...) (źródło: [http://wrossystem.um.wroc.pl/beta\\_...pdf](http://wrossystem.um.wroc.pl/beta_...pdf)), w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy W., od 1 października 2011 r. stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy powodowej gminy wynosi 6,13 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Natomiast w okresie wcześniejszym, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta W. z dnia 27 lutego 2009 r. nr (...) (źródło: [http://wrossystem.um.wroc.pl/beta\\_...pdf](http://wrossystem.um.wroc.pl/beta_...pdf)), stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy W. wynosiła 5,33 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Skoro więc powierzchnia zajmowanego przez pozwanych lokalu wynosiła 46 m<sup>2</sup>, to odszkodowanie za bezumowne korzystanie za okres od kwietnia do września 2011 r. wyniosło 1.471,08 zł (5,33 zł x 46 m<sup>2</sup> = 245,18 zł; 245,18 zł x 6 = 1.471,08 zł), natomiast za okres od października 2011 r. do września 2013 r. wyniosło 6.767,52 zł (6,13 zł x 46 m<sup>2</sup> = 281,98 zł; 281,98 zł x 24 = 6.767,52 zł). Natomiast łączna podlegająca zasądzeniu kwota odszkodowania to 8.238,60 zł.

Uwzględnieniu podlegało również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych. Zgodnie bowiem z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Co więcej, strona powodowa mogła żądać odsetek za późnienie od zaległych odsetek od chwili wytoczenia o nie powództwa (art. 482 § 2 k.c.). Jak już zostało wyżej wyjaśnione, świadczenia za poszczególne miesiące stawały się wymagalne dopiero z upływem danego miesiąca, w którym pozwani zajmowali lokal bezumownie. Wykluczone było więc – jak przyjmowała to strona pozwana – aby pozwani byli zobowiązani do zapłaty z góry. Ustalając moment opóźnienia w zapłacie odszkodowania za poszczególne miesiąca, a co za tym idzie ustalając wysokość

skapitalizowanych odsetek, Sąd przyjął, że powinny one być płacone do dziesiątego dnia następnego miesiąca (por. art. 669 § 2 k.c.).

W tej sytuacji skapitalizowane odsetki ustawowe na dzień 30 września 2013 r. obliczyć należało w następujący sposób:

- od 11 maja 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 76,32 zł,
- od 11 czerwca 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 73,61 zł,
- od 11 lipca 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 70,99 zł,
- od 11 sierpnia 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 68,29 zł,
- od 11 września 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 65,68 zł,
- od 11 października 2011 r. od kwoty 245,18 zł; wyniosły: 62,96 zł,
- od 11 listopada 2011 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 69,30 zł,
- od 11 grudnia 2011 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 66,08 zł,
- od 11 stycznia 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 63,07 zł,
- od 11 lutego 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 59,96 zł,
- od 11 marca 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 56,94 zł,
- od 11 kwietnia 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 53,93 zł,
- od 11 maja 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 50,92 zł,
- od 11 czerwca 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 47,81 zł,
- od 11 lipca 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 44,79 zł,
- od 11 sierpnia 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 41,68 zł,
- od 11 września 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 38,57 zł,
- od 11 października 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 35,55 zł,
- od 11 listopada 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 32,34 zł,
- od 11 grudnia 2012 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 29,43 zł,
- od 11 stycznia 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 26,31 zł,
- od 11 lutego 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 23,20 zł,
- od 11 marca 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 20,39 zł,
- od 11 kwietnia 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 17,27 zł,
- od 11 maja 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 14,26 zł,
- od 11 czerwca 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 11,15 zł,

- od 11 lipca 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 8,13 zł,
- od 11 sierpnia 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 4,92 zł,
- od 11 września 2013 r. od kwoty 281,98 zł; wyniosły: 1,91 zł.

Powództwo o zasądzenie skapitalizowanych odsetek ustawowych zasługiwało zatem na uwzględnienie w zakresie kwoty 1.235,76 zł.

Dalsze odsetki ustawowe Sąd zasądził w następujący sposób:

- od kwoty 7.956,62 zł (sumy odszkodowania za okres do sierpnia 2013 r., w opóźnieniu z zapłatą którego pozwani pozostawali w okresie od 1 do 10 października 2013 r.) od dnia 1 października 2013 r. do dnia 10 października 2013 r.,
- od kwoty 8.238,60 zł (sumy odszkodowania za okres do września 2013 r.) od dnia 11 października 2013 r. do dnia 15 kwietnia 2014 r.,
- od kwoty 9.474,36 zł (sumy odszkodowania za okres do września 2013 r. oraz odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 30 września 2013 r.) od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c., mając na względzie, że wobec częściowego uwzględnienia powództwa koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone.

Niezbędne koszty poniesione przez stronę powodową do celowego dochodzenia swoich praw wyniosły 1.450,40 zł i obejmowały opłatę od pozwu w wysokości 1.229 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 221,40 zł. Pozwani ponieśli zaś koszty niezbędne do celowej obrony wynoszące łącznie 2.417 zł, obejmujące wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - tekst jednolity – Dz.U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia nie uzasadniały przy tym ustalenia wynagrodzenia radcy prawnego w wysokości wyższej niż stawka minimalna (§ 2 ust. 1 rozporządzenia).

Biorąc zatem pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione w 38,5 % (9474,36 zł z 24.575,88 zł), a obie strony poniosły łącznie koszty w wysokości 3.867,40 zł, Sąd przyjął, że strona powodowa powinna ponieść koszty wynoszące 2.378,45 zł (61,5 % z 3.867,40 zł), a pozwani powinni ponieść koszty w wysokości 1.488,95 zł (38,5 % z 3.867,40 zł). Sąd miał przy tym na względzie, że nie ma podstaw do zasądzania solidarnie zwrotu kosztów na rzecz wygrywających współuczestników, nawet jeżeli odpowiadali oni solidarnie co do istoty sprawy (tak również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 października 2012 r., I CZ 105/12, LEX nr 1232739). Dlatego też, Sąd zasądził na rzecz każdego z pozwanych jedną trzecią z sumy łącznie przysługujących im kosztów (928,05 zł), tj. po 309,35 zł.

Zarządzenia

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej r.pr. M. L. oraz pełnomocnikowi pozwanych r.pr. M. R.;
3. kal. 14 dni.

03.11.2014